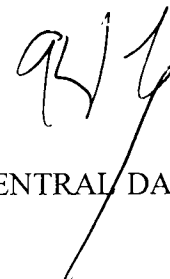


HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Proc. nº 0118903-54.2001.8.26.0100(ctr. 0706)

EXECUÇÃO

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **ação de EXECUÇÃO**, requerida por **RUBENS AMTONIO ALVES** contra **MAURÍCIO MARTINEZ PANEQUE**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

***** L A U D O *****

30-10/09-08



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

2



I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de um imóvel residencial localizado Alameda dos Arapanés , 181 , 24º Subdistrito Indianópolis - São Paulo – Capital .

Matriculas nº 97.944 do 14º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Contribuinte : 041.103.0110-6

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

O valor total que apuramos no presente laudo é de

VI = R\$ 1.520.000,00 AGOSTO DE 2016

(HUM MILHÃO QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS)

Handwritten signature/initials in blue ink.

II – VISTORIA

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 11 no 1º andar do Edifício BeleVille , situado na Alameda dos Arapanés , 181 , 24º Subdistrito Indianópolis - São Paulo – Capital .

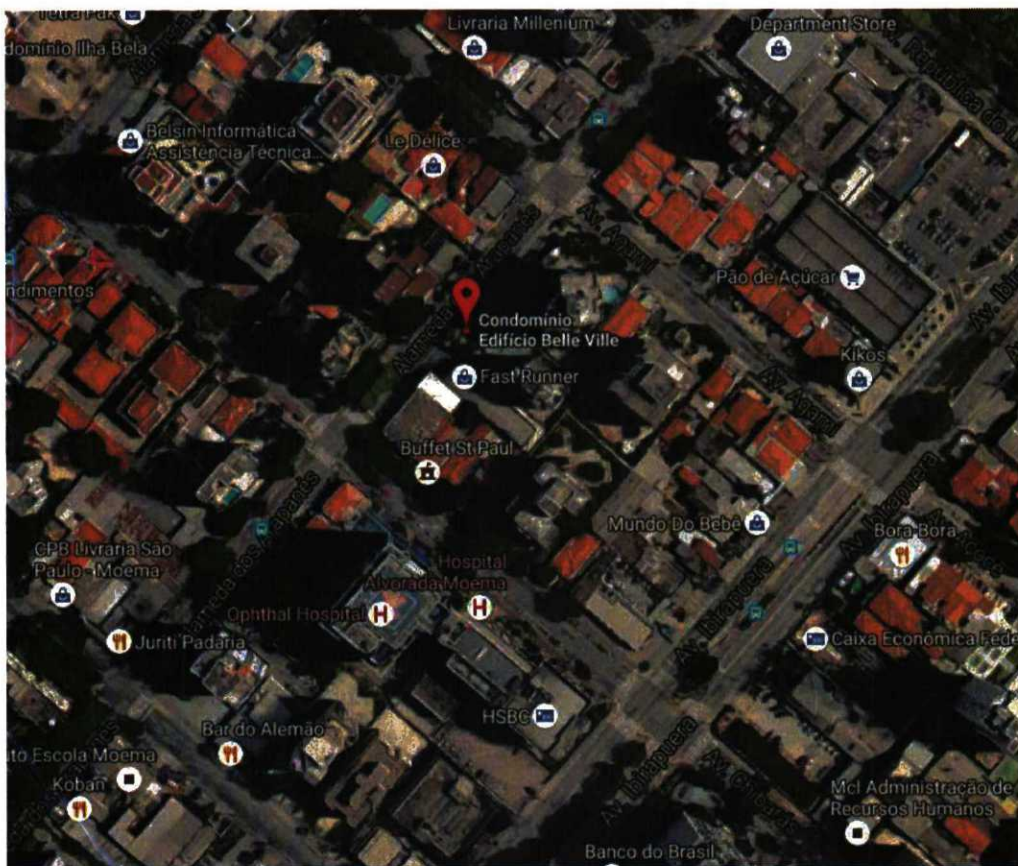
Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 041, quadra 103 sendo que a Alameda dos Arapanés, possui o índice fiscal de 3.460,00 , para a referida quadra no ano de 2014.



Handwritten mark or signature at the bottom right corner.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

VISTA DO SATÉLITE



HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

5
 925

2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZM-3a , zona mista de alta densidade demográfica.



K.

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

9216/6

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- ZER-1** Zona Exclusivamente Residencial Baixa Densidade
- ZER-2** Zona Exclusivamente Residencial Média Densidade
- ZER-3** Zona Exclusivamente Residencial Alta Densidade
- ZI** Zona Predominantemente Industrial
- ZM-1** Zona Mista de Baixa Densidade
- ZM-2** Zona Mista de Média Densidade
- ZM-3** Zona Mista de Alta Densidade - a
- ZM-4** Zona Mista de Alta Densidade - b
- ZCP-a** Zona de Centralidade Polar - a
- ZCP-b** Zona de Centralidade Polar - b

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SE - PRE-SE
 QUADRO 04 de Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

RETORNAR

PRE Sé

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	ESPOSIÇÃO DO LOTE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECURSOS MÍNIMOS (m)			
			FRONTAL	LADO	ALTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÁXIMA	ÁREA ÚTIL MÁXIMA (m²)	FRONTEIRAS (m)	ALTEZAS (m)	FRONTE	LATERAL	ALTEZAS MÁXIMAS DE INTERFERÊNCIA (m)	ALTEZAS MÁXIMAS DE INTERFERÊNCIA (m)
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER1-01	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (g)	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (e)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDERA A ZER	ZCLa-I e ZCLa-II	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (e)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02		0,20	1,00	1,00	0,5 (e)	0,15	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02		0,20	1,00	2,00	0,5 (e)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 e ZM3a-02 ZM3b-01 e ZM3b-02		0,20	1,00	2,50	0,5 (e)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
				0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
	ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 e ZCPa-03 ZCPb-01 e ZCPb-03		0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLb		0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(e) (d)	
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros de zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.												

- NOTAS:**
- a) ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
 - b) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
 - c) ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
 - d) ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
 - e) Observar as restrições contratuais de loteamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro.
 - f) as atividades permitidas na ZCLZ - I são as constantes do §1º do art. 21 deste livro e na ZCLZ-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
 - g) A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes de ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Pacarandú
 - h) o número máximo de habitações por m² é igual a 0,0042 na ZER1-01 e nas ZCLZ-I e ZCLZ-II
 - i) ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-02

K.

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

7


3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como : água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

Drenagem	[X]
Guias	[X]
Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água	[X]
Rede de esgoto	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Iluminação pública	[X]
Ônibus urbanos	[X]
Ônibus Intermunicipal	[X]
Estação de Trem Urbano	[X]
Estação de Metrô	[X]
Coleta de lixo	[X]

4 - TOPOGRAFIA

A topografia é plana e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco, firme e próprio para a construção civil.

gk18

5 - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

5.1 - TERRENO

O terreno é regular e suas principais dimensões são as seguintes:

Área útil :	180,37 m ²
Área comum :	131,21 m ²
Área total construída :	395,94 m ²
Fração Ideal :	0,1037

949

5.2 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio com 10(dez) andares , com 01 apartamento por andar , servidos por elevadores , subsolo , sala de ginástica , piscina , piscina infantil , salão de festas , jardim , sendo que o imóvel avaliando possui : sala , sala íntima , sala de jantar , terraço , 04 dormitórios(suites) , copa/cozinha , banheiro , área de serviço , despensa , garagem. **O apartamento vistoriado foi o do 4º andar (De propriedade da Senhora Maria Patrizia – Síndica do edifício), apartamento com as mesmas características do nº 11**, com exceção do degrau no piso da sala que foi nivelado em relação ao restante do ambiente e portas abertas para interligações com banheiros (previstas em memorial descritivo disponibilizado pelo condomínio), mas não incluso por nós a este trabalho devido à irrelevância no tocante ao valor da avaliação em si.

Mantivemos contato com a Dra. Juliana Rocha Requena (repres.do requerido) dos dias 26/07/2016 até a manhã do dia 02/08/2016 (não conseguimos contato neste último dia através de seu celular / em caixa postal), que em todo momento nos atendeu, mas sem conseguir estabelecer contato com seu cliente e marcar uma data para nossa diligência, destarte, entramos em contato com o condomínio que nos disponibilizou uma unidade semelhante para vistoriarmos; Já no dia 03/08/2016 estivemos no local pela manhã onde o porteiro, através do celular 951 955 338 (interfone estava com problemas) conseguiu falar com o requerido o senhor Mauricio Martinez que foi por nós informado da necessidade da vistoria, dos contatos que mantivemos com sua representante e duração do trabalho.

Acontece que, mesmo tomando ciência e sabedor da vistoria não nos permitiu entrada no imóvel, desta forma, valendo-nos da NBR 14653-2, aceitamos o imóvel disponibilizado pelo condomínio.

Vale ressaltar que quando falamos com o Requerido (através de telefone) estávamos na portaria do edificio na presença do Senhor Vicente (porteiro) e da senhora síndica já citada anteriormente.

k.

950

DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

Assim, conforme determina a NBR 14653-2 – Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras unidades semelhantes. As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."

X.


HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

11

956

Cópia do e-mail enviado no dia 02/08/2016 às 10:10 hrs, apenas lembrando que mantivemos contato telefônico com a representante do requerido desde dia 26/07/2016, sem obtermos sequer uma data posterior a esta do dia da vistoria, visto que a mesma (procuradora) não conseguiu estabelecer contato com o requerido.

09/08/2016 Gmail - Vistoria Al. dos Arapanés / 33ª Vara Cível

 **Gmail** Horacio horacio tanze filho <htf.engenharia@gmail.com>

Vistoria Al. dos Arapanés / 33ª Vara Cível
1 mensagem

Horacio horacio tanze filho <htf.engenharia@gmail.com> 2 de agosto de 2016 10:10
 Para: juliana@madvogados.adv.br

Prezada - Dra. Juliana Rocha Requena

Ref.: Vistoria

Processo: 0118903-54.2001.8.26.0100

Ação: Execução

Vara: 33ª Vara Cível

Partes: RUBENS ANTONIO ALVES em face de MAURICIO MARTINEZ PANEQUE

Atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, ficam Vossas Senhorias cientes que será realizada no dia 03 de agosto de 2016, às 08:00hs, no local relativo à demanda - Alameda dos Arapanés, nº181 - apto nº 11 - a vistoria referente aos trabalhos técnicos dos autos acima em epígrafe... como especificado abaixo sua presença é facultativa...sendo apenas necessário alguém para abrir o imóvel e para efetuarmos nossos trabalhos (registros fotográficos que duram no máximo entre 10 minutos)...

A presença das Partes, Procuradores e Assistentes Técnicos é facultativa, fazendo-se necessário apenas alguém que possa nos conduzir aos locais e fornecer as informações em questão.

FAVOR CONFIRMAR O RECEBIMENTO DESTES

https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=02%26&as=viewer=pt&as=rd=ser&ik=130&ik=02%26010&siml=130&ik=02%26010 12

k.

952

SALA / DORMITÓRIOS

Piso	: carpete / madeira
Paredes	: revestidas de látex
Teto	: laje
Esquadrias	: madeira
Portas	: madeira

COZINHA / BANHEIRO / ÁREA DE SERVIÇO

Piso	: cerâmica
Paredes	: azulejo / cerâmica / látex
Teto	: laje
Esquadrias	: madeira
Portas	: madeira

O apartamento possui uma área útil de 180,37 m², com uma idade aparente de 20 anos.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

953

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.



FOTOS 1/2: Vista da Alameda dos Arapanes , lado direito e esquerdo do local do imóvel avaliando.

hoor

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

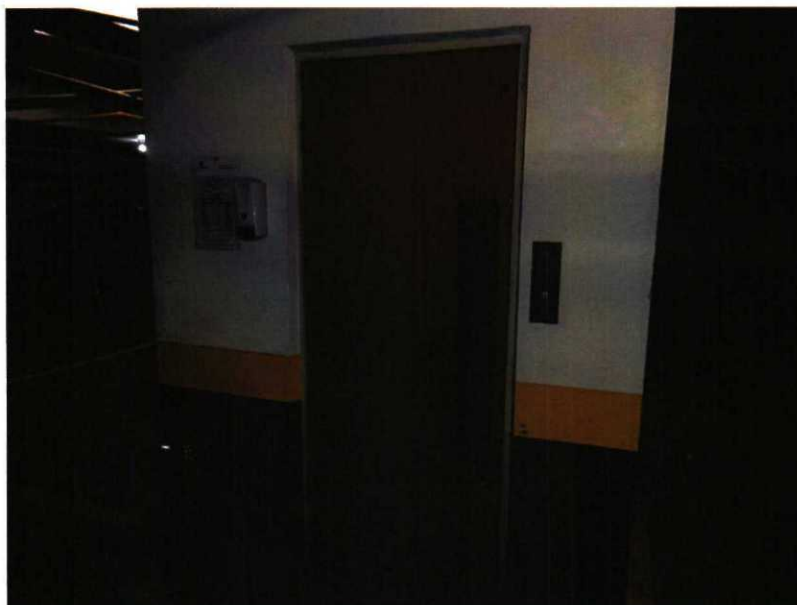
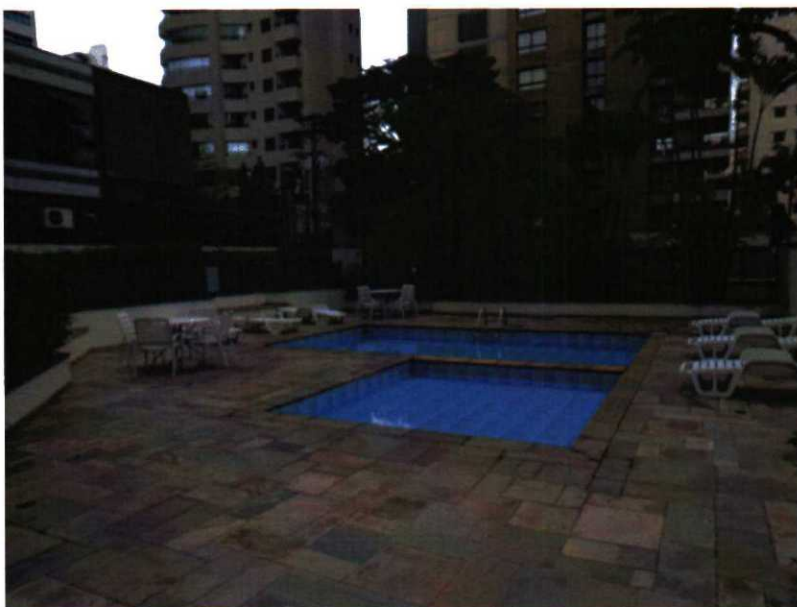
14

954



FOTOS 3/4 - Vista frontal na entrada do condomínio , local do imóvel avaliando e fachada do prédio.

955



FOTOS 5/6: Detalhe na piscina e subsolo do condomínio.

K.

956



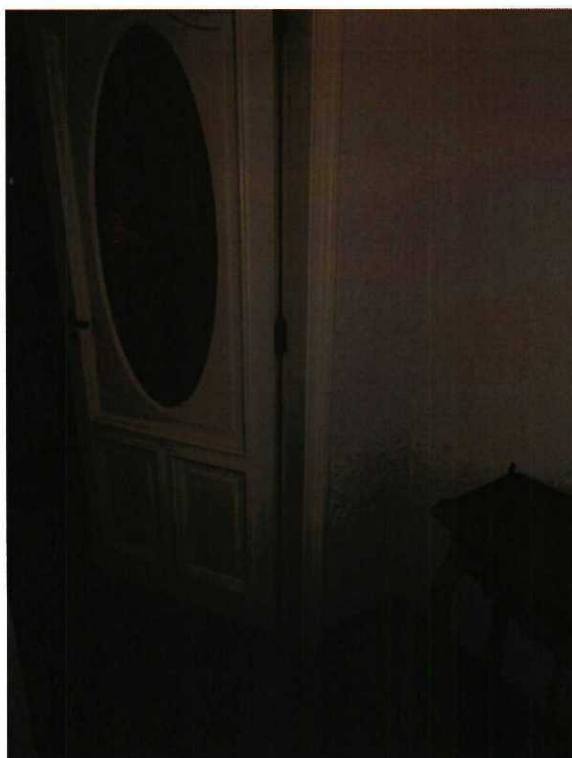
FOTOS 7/8: Detalhe do condomínio.

k...

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

17

957



FOTOS 9/10 : Detalhe na entrada do imóvel.

X's

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

958



FOTOS 11/12 : Detalhe interno na sala do imóvel.

K.

959



FOTOS 13/14 : Detalhe interno de dormitório do imóvel vistoriado.

k.

9/8/0



FOTOS 15/16: Detalhe interno de dormitório e sala íntima do imóvel.

k.

9/6/18



FOTOS 17/18 : Detalhe em área de circulação do imóvel.

k.

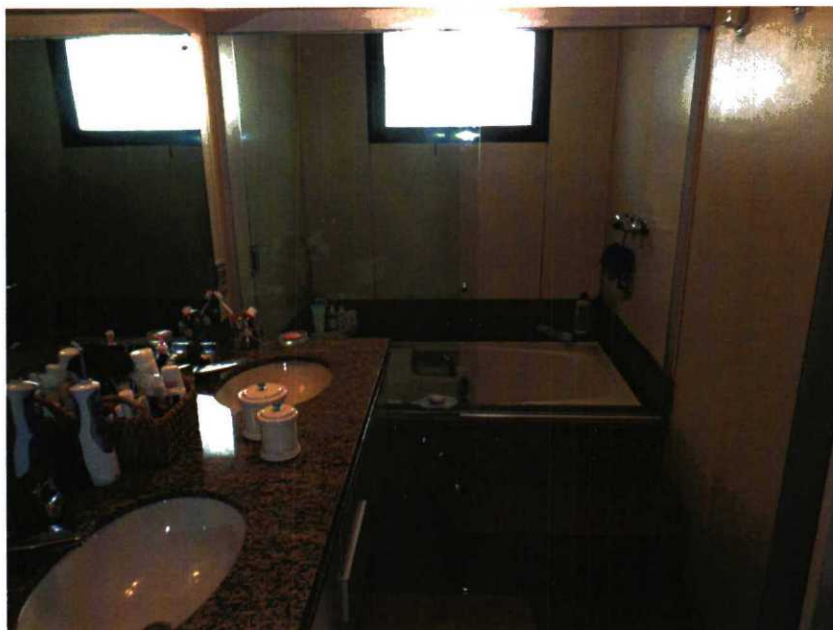
9/6/20



FOTOS 19/20: Detalhe interno de banheiro do imóvel.

K.

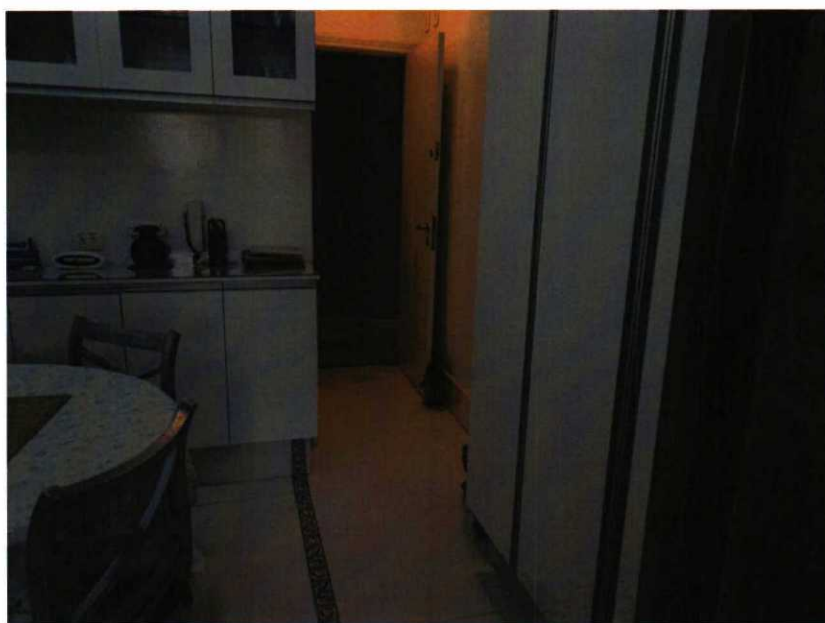
913



FOTOS 21/22 : Outro detalhe interno de banheiro do imóvel.

K.

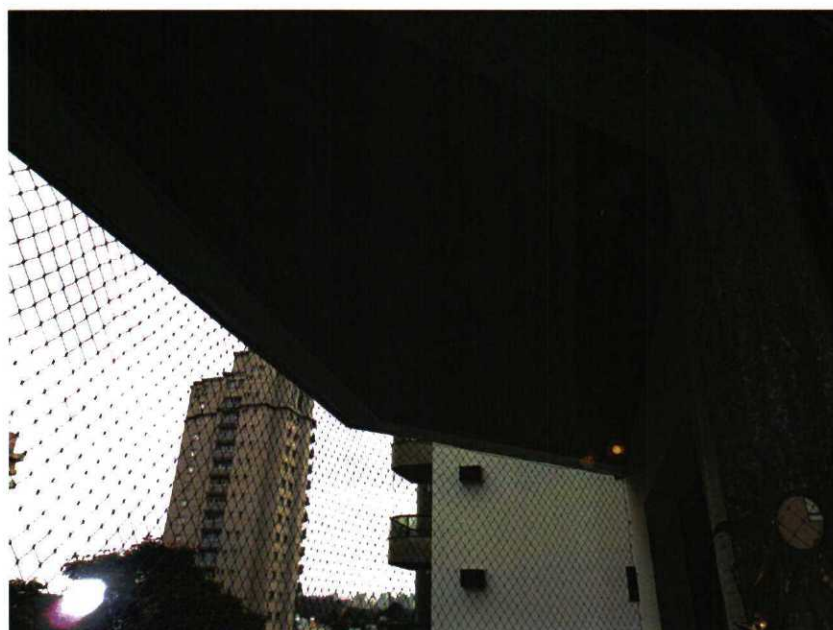
964



FOTOS 23/24: Detalhe interno na copa/cozinha do imóvel.

K.

965



FOTOS 25/26 : Detalhe no terraço do imóvel.

k.

9/6



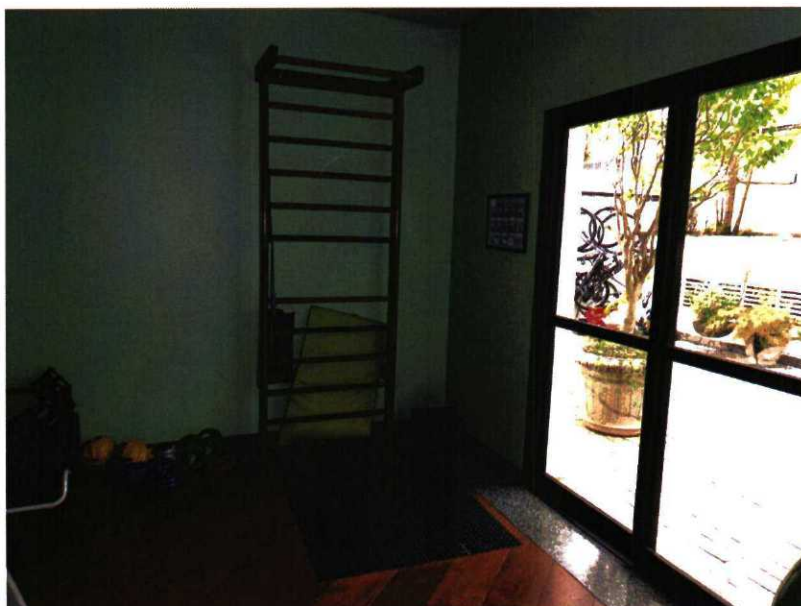
FOTOS 27/28: Detalhe interno do condomínio.

K.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

27

967



FOTOS 29/30 : Detalhe interno do condomínio.

K.

968

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

Segundo as referidas "normas" , temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno :

$$V.T. = S \times qmf$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

k.

969

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última planta genérica de valores publicada pela prefeitura.

FATOR PADRÃO / OBSOLETISMO

Será homogeneizado o imóvel , segundo sua classificação, sendo que o imóvel , foi classificado como “ **apartamento padrão superior**” E SUA IDADE .



IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para Avaliação do Imóvel, colhemos 14 elementos comparativos dentro da mesma região, cuja pesquisa encontra-se em anexo. O resultado é o seguinte:

Com estes valores , teremos:

$$\text{Valor Apartamento} = A_{\text{útil}} \times \text{qmf}$$

$$A = 180,37 \text{ m}^2, \text{ área útil}$$

$$\text{qmf} = \text{R\$ } 8.428,68 / \text{m}^2$$

teremos :

$$\text{Valor Apartamento} = 180,37 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.428,68 / \text{m}^2$$

$$\text{Valor Apartamento} = \text{R\$ } 1.520.281,01 \text{ ou em termos redondos}$$

Valor Apartamento = R\$ 1.520.000,00

(HUM MILHÃO QUINHENTOS E VINTE MIL REAIS)

Agosto 2.016

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

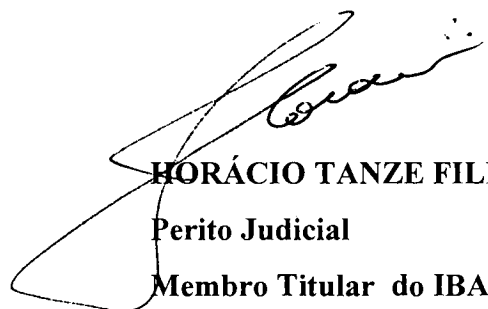
31

978

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 29(vinte e nove) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 05 de Agosto de 2016.



HORÁCIO TANZE FILHO
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE nº 672

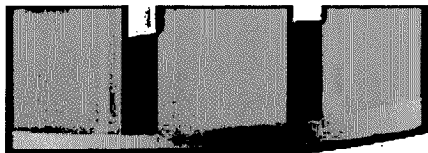
HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



ANEXO I

***PESQUISA E
HOMOGENEIZAÇÃO***

973



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : proc 0118903-54.2001 - 33 vara cível

DATA : 05/08/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.460,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 20 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

974

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Num.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alameda dos Jurupis ,SN	11.157,02	9.745,55	0,873
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Açoce ,SN	8.214,29	7.418,57	0,903
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Cotovia ,163	8.636,36	7.527,46	0,871
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Cotovia ,SN	10.285,71	9.497,01	0,923
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Cotovia ,SN	8.907,22	7.835,87	0,879
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Avenida Jandira ,SN	9.981,82	9.080,81	0,909
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Avenida Jandira ,SN	12.000,00	11.908,95	0,992
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Avenida Lavandisca ,SN	9.000,00	8.189,37	0,909
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Avenida Rouxinol ,438	8.000,00	7.086,15	0,885
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Sabiá ,699	6.750,00	5.989,57	0,887
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Al. dos Anapurus ,SN	6.890,63	5.967,37	0,866
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Al. dos Nhambiquaras ,1755	10.645,16	10.000,93	0,939
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Alameda dos Nhambiquaras ,SN	8.612,90	7.771,93	0,902
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Avenida Miruna ,SN	11.250,00	9.981,95	0,887

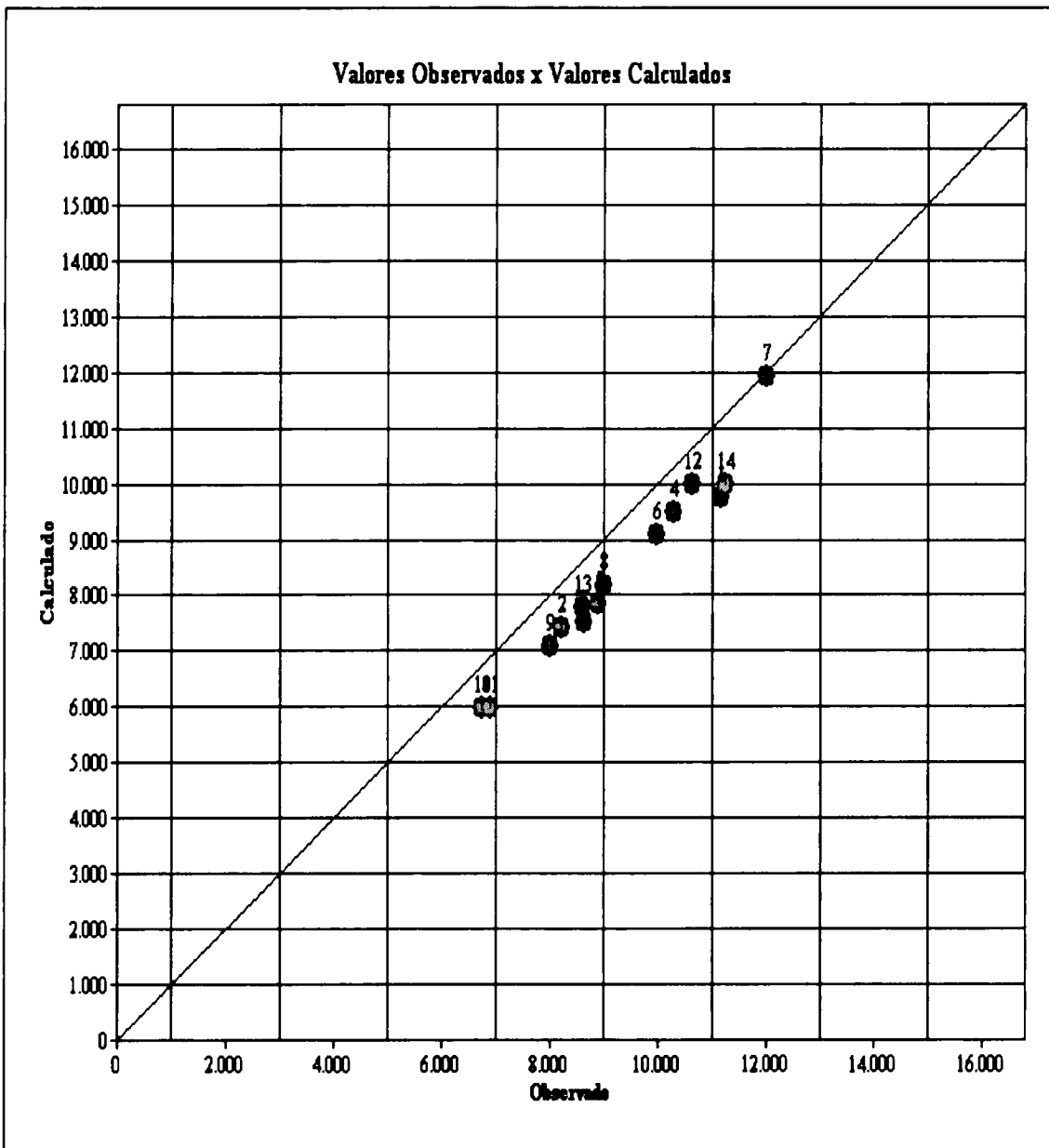
975

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Num.	X	Y
1	11.157,02	9.745,55
2	8.214,29	7.418,57
3	8.636,36	7.527,46
4	10.285,71	9.497,01
5	8.907,22	7.835,87
6	9.981,82	9.080,81
7	12.000,00	11.908,95
8	9.000,00	8.189,37
9	8.000,00	7.086,15
10	6.750,00	5.989,57
11	6.890,63	5.967,37
12	10.645,16	10.000,93
13	8.612,90	7.771,93
14	11.250,00	9.981,95

976

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

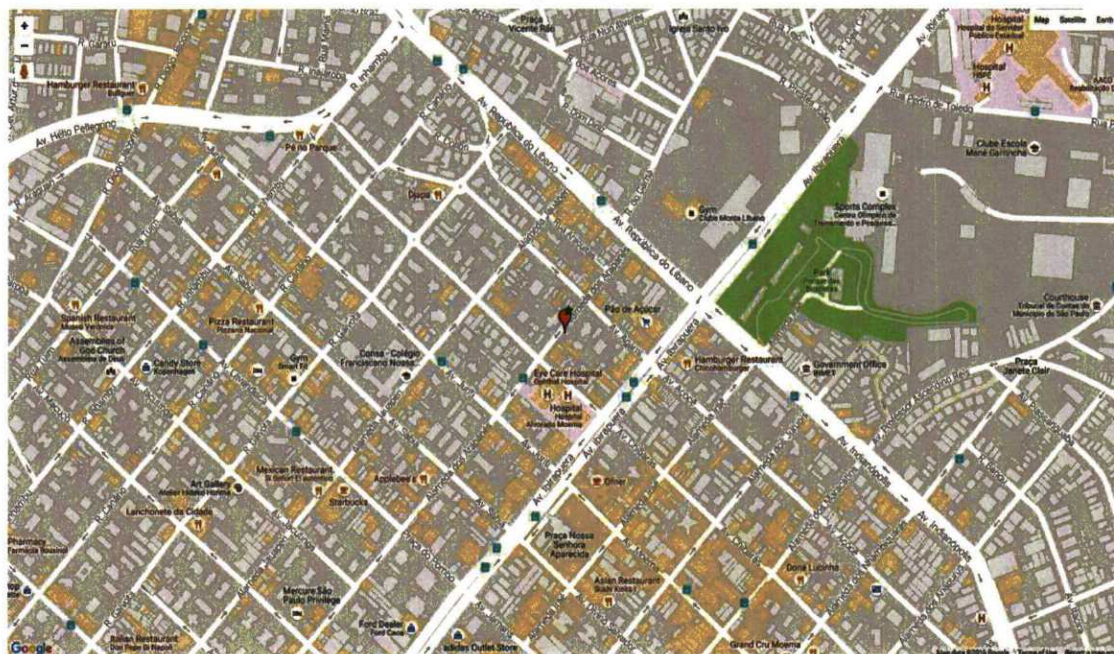
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : al dos Arapanés 181 SAO PAULO - SP Data : 05/08/2016

Cliente : 33a vara cível

Área terreno m² : 1.000,00 Edificação m² : 180,37 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.309,37
 Desvio Padrão : 1.620,04
 - 30% : 6.516,56
 + 30% : 12.102,17

Coefficiente de Variação : 17,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.428,68
 Desvio Padrão : 1.682,03
 - 30% : 5.900,07
 + 30% : 10.957,28

Coefficiente de Variação : 19,9600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.428,68

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.428,68000

VALOR TOTAL (R\$): 1.520.281,01

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.821,80

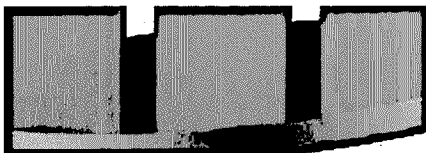
INTERVALO MÍNIMO : 7.821,80

INTERVALO MÁXIMO : 9.035,56

INTERVALO MÁXIMO : 9.035,56

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

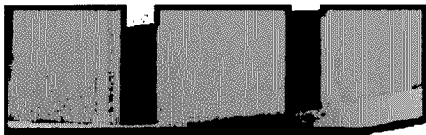


fls. 1069
978

REGISTRO FOTOGRAFICO DO AVALIANDO

FOTO N°





979

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 149 ÍNDICE DO LOCAL : 3.638,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : alameda dos Jurupis

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Indianapolis

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕESA. PRIVATIVA M²: 121,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 121,00**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.500.000,00

IMOBILIÁRIA : IMPÉRIO LOCAÇÕES E VENDAS DE IMÓVEIS

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-36379285

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	-VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -109,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.157,02
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : -1.303,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.745,55
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8735
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



fls. 1071
[Handwritten signature]

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 1

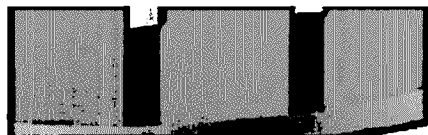
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 149

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



98/102
fls 10/2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 150 ÍNDICE DO LOCAL : 3.148,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Açoce

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Indianópolis

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 126,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.150.000,00

IMOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-36770555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 162,82	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.214,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -959,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.418,57
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9031
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

DADOS GERAIS

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 **QUADRA :** 150

CHAVE GEOGRÁFICA :

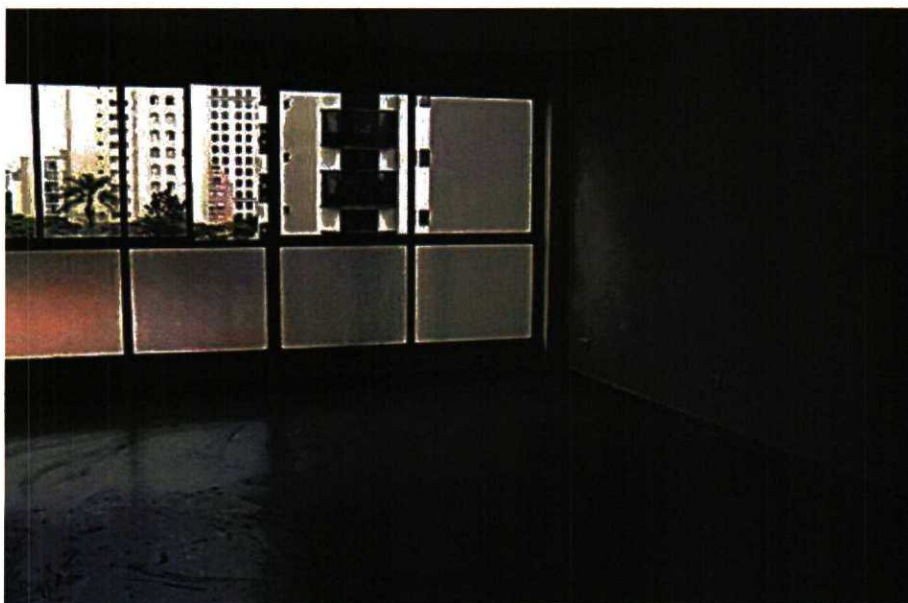
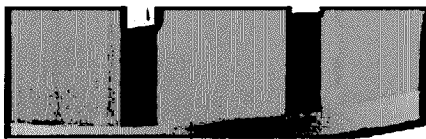


FOTO N° 1



fls 1074
983

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 152 ÍNDICE DO LOCAL : 3.675,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Cotovia

NÚMERO : 163

COMP.:

BAIRRO : Indianapolis

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 99,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 99,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 950.000,00

IMOBILIÁRIA : AZERA IMÓVEIS

CONTATO : Corretora

TELEFONE : (11)-55241005

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-101,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.636,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.008,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.527,46
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8716
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 3

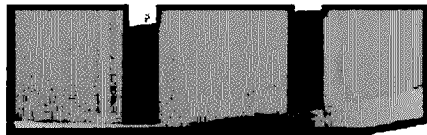
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 152

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



fls. 1076
985

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
 SETOR : 41 QUADRA : 135 ÍNDICE DO LOCAL : 3.402,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Cotovia NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (K) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 105,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00
 IMOBILIÁRIA : RF NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-951477144
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 35,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.285,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -824,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.497,01
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9233
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

DADOS DA PESQUISA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

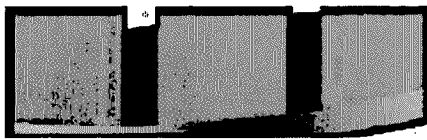
SETOR : 41

QUADRA : 135

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



fls 1078

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
 SETOR : 41 QUADRA : 203 ÍNDICE DO LOCAL : 3.523,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Cotovia NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 97,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

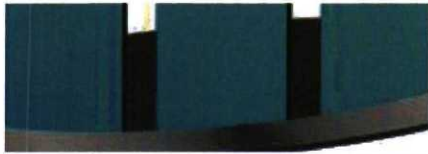
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 960.000,00
 IMOBILIÁRIA : NEW PRIME IMÓVEIS
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-999352812
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -31,86	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.907,22
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : -1.040,49	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.835,87
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8797
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



fls. 1079
[Handwritten signature]

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 5

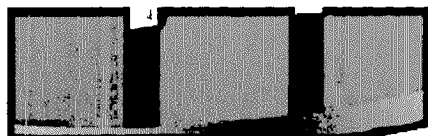
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 203

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



15. 1080
989

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
 SETOR : 41 QUADRA : 212 ÍNDICE DO LOCAL : 3.552,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Jandira NÚMERO : SN
 COMP.: andar alto BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,864 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.220.000,00
 IMOBILIÁRIA : MARIA PAULA CONSULTORA
 CONTATO : Maria TELEFONE : (11)-993760147
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-51,71	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-850,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.981,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.080,81
		VARIAÇÃO : 0,9097

997



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 6

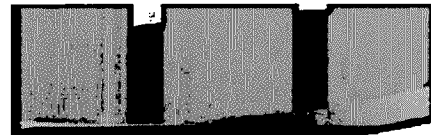
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 212

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
 SETOR : 41 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 3.598,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Jandira NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,772 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 102,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 102,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.360.000,00
 IMOBILIÁRIA : IMOB IMÓVEIS
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-33557373
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA/IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -92,05	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.908,95
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9924
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

992

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 7

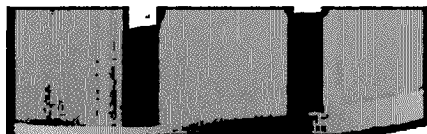
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



fls. 1084
993

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
SETOR : 41 QUADRA : 99 ÍNDICE DO LOCAL : 3.642,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Lavandisca NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,858 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.100.000,00
IMOBILIÁRIA : LOPES PRIME
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-38941000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -89,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -721,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.189,37
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9099
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

DADOS DA PESQUISA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 8

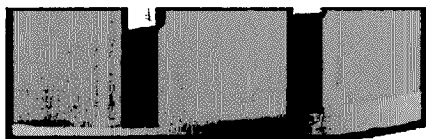
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 **QUADRA :** 99

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





995

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
 SETOR : 41 QUADRA : 160 ÍNDICE DO LOCAL : 3.418,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Rouxinol NÚMERO : 438
 COMP. : BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

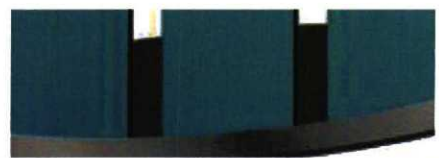
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 800.000,00
 IMOBILIÁRIA : IMOBSTATION CONS. E ADMN. DE IMÓVEIS
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-50703969
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 19,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -934,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.086,15
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,885€
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

991



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 9

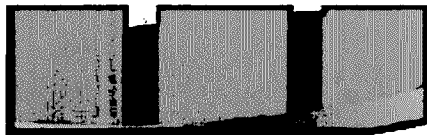
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 160

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



fls. 1088
997

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 3.392,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sabiá

NÚMERO : 699

COMP.: andar alto

BAIRRO : Indianapolis

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 735.000,00

IMOBILIÁRIA : ELISA BARCELOS BELLINTANI

CONTATO : Elisa

TELEFONE : (11)-55725050

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 27,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -788,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.989,57
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8873
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



998

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 10

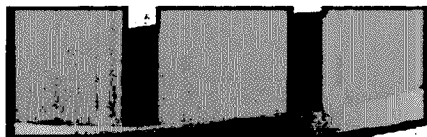
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 41 QUADRA : 121

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



999
fls. 099

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 45 QUADRA : 65 ÍNDICE DO LOCAL : 3.788,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Al. dos Anapurus

NÚMERO : SN

COMP.:

BAIRRO : Indianapolis

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 128,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 128,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 0 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 980.000,00

IMOBILIÁRIA : LOPES PRIME

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-38941000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-119,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.890,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-804,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.967,37
PADRÃO Fp :	1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,866C
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

1009



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 11

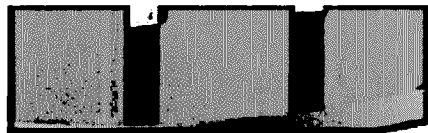
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 45 QUADRA : 65

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
 SETOR : 45 QUADRA : 243 ÍNDICE DO LOCAL : 2.701,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Al. dos Nhambiquaras NÚMERO : 1755
 COMP. : BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

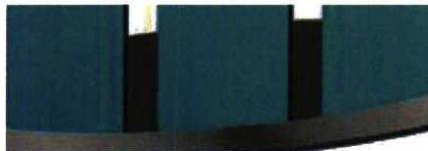
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.100.000,00
 IMOBILIÁRIA : SC NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-986990240
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 598,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.645,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.243,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.000,93
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9395
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

1004



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 12

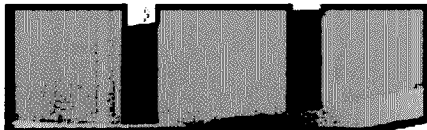
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 45 QUADRA : 243

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



1094

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
 SETOR : 45 QUADRA : 151 ÍNDICE DO LOCAL : 3.159,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Nhambiquaras NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 890.000,00
 IMOBILIÁRIA : PONTO HOUSE IMOBILIARIA
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-25016264
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 164,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.612,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.006,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.771,93
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9024
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

1093



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 13

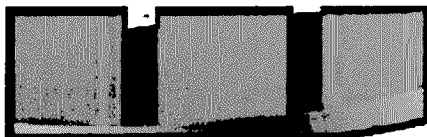
DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 45 QUADRA : 151

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



100H

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2016
 SETOR : 45 QUADRA : 240 ÍNDICE DO LOCAL : 3.392,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Miruna NÚMERO : SN
 COMP. : BAIRRO : Indianapolis CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 96,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 96,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.200.000,00
 IMOBILIÁRIA : LOPES VNC
 CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-36389999
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 45,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.314,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.981,95
PADRÃO Fp : 1,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8873
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

1005



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 27/04/2016

SETOR : 45 QUADRA : 240

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

1098

ANEXO II

CERTIDÃO

Cadastro do Imóvel: 041.103.0110-6

Local do Imóvel:

AL DOS ARAPANES, 181 - AP 11
CEP 04524-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AL DOS ARAPANES, 181 - AP 11
CEP 04524-000

Contribuinte(s):

CPF 112.144.748-10 MAURICIO MARTINEZ PANEQUE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	792	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	108	Fração ideal:	0,1037
Área total (m²):	900		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	396	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	198	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.788,00
- da construção:	2.211,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	469.304,00
- da área não incorporada:	63.996,00
- da construção:	621.645,00
Base de cálculo do IPTU:	1.154.945,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/11/2016, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 03/08/2016

Número do Documento: 2.2016.001165355-4

Solicitante: HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)